

# Règlement

## Art. 1 But général

Le présent règlement a pour but de

- protéger les cités-jardins d'Aïre situées au nord de l'avenue de la Concorde et permettre leur transformation en respectant l'échelle et le caractère des constructions et des aménagements extérieurs d'origine ;
- protéger l'ensemble rural sis sur la parcelle 3213 de la commune de Vernier et permettre sa transformation en respectant l'échelle et le caractère des constructions et des aménagements extérieurs d'origine.

## Art. 2 Périmètre et dispositions applicables

1. Le territoire délimité par le plan no 29400A-208-540 est subdivisé en 3 secteurs, à savoir:

*secteur 1 :*

Les maisons et jardins de l'ancienne cité-jardin d'Aïre, situés sur le chemin des Sports et sur le chemin de l'Essor ;

*secteur 2 :*

la cité-jardin Nouvel-Aïre, située de part et d'autre de l'avenue Henri-Bordier au nord de l'avenue de la Concorde, ainsi que la maison de la Concorde et son jardin ;

*secteur 3 :*

l'ensemble rural situé à la rencontre des avenues Henri-Golay, de la Concorde et de l'Ain, avec ses abords.

2. L'ensemble des secteurs définis dans le plan n° 29400A-208-540 est régi par la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) applicable aux zones en vigueur, sous réserve des dispositions particulières du présent règlement.

## Art.3 Principes urbanistiques et architecturaux

1. En règle générale, le caractère du site doit être préservé, en particulier le mode d'implantation des constructions, l'aménagement des espaces extérieurs collectifs et privés ainsi que la végétation.
2. L'architecture des constructions doit respecter le caractère de l'ensemble dont elles font partie, notamment le gabarit, le volume, l'échelle, les matériaux et les teintes.

## Art.4 Bâtiments maintenus

1. Le plan désigne les bâtiments qui sont maintenus, en raison de leur qualité architecturale ou historique et de leur appartenance à un ensemble digne d'intérêt.
2. Les bâtiments maintenus ne peuvent faire l'objet que de travaux d'entretien ou de transformations nécessaires à une adaptation des locaux et à une amélioration du confort. Les structures porteuses de même que les éléments dignes de protection doivent être sauvegardés. Les percements de jours en toiture ne peuvent être autorisés que s'ils ne portent pas atteinte à l'architecture des bâtiments.
3. Pour des raisons de préservation du patrimoine bâti, des dérogations à certaines exigences énergétiques applicables aux bâtiments peuvent être octroyées sur préavis favorables du service cantonal de l'énergie et de la commission des monuments, de la nature et des sites.

### 4. *secteur 1*

Les vérandas côté jardin sont les seules extensions autorisées.

L'aménagement de surfaces habitables dans les greniers n'est pas autorisé.

*secteur 2*

Des vérandas côté jardin peuvent être autorisées pour autant qu'il s'agisse d'un projet d'ensemble par groupe de maisons mitoyennes. Le gabarit maximum est de 1 niveau sans sous-sol et ne dépassera pas une profondeur de 3 m. au nu de la façade existante.

## Art. 5 Autres bâtiments

Les autres bâtiments peuvent être transformés, démolis ou être reconstruits au même emplacement, dans leur gabarit et affectation initiaux.

## Art. 6 Aménagement de la parcelle 3213 (Vernier)

1. L'ensemble rural sis sur la parcelle 3213 est destiné à des équipements publics.
2. Dans le but d'éviter des interventions lourdes qui porteraient atteinte à la substance des bâtiments anciens et pour une répartition adéquate du programme, deux nouvelles constructions peuvent être édifiées dans les aires fixées par le plan.
3. Le gabarit maximum des nouvelles constructions est fixé à 2 niveaux. La volumétrie devra s'harmoniser avec les bâtiments existants.
4. L'indice d'utilisation du sol revenant à la parcelle est limité à 0.6.
5. Le dispositif de protection contre le bruit de l'avenue de l'Ain respectera les qualités patrimoniales du site.
6. La construction d'un écopoint est envisageable à l'angle nord-est de la parcelle en bordure de l'avenue Henri-Golay.

## Art. 7 Surfaces libres de constructions

En dehors des aires destinées aux constructions nouvelles, les surfaces de terrain non bâties et les jardins privatifs doivent rester libres de constructions et d'installations diverses, à l'exception des cabanes de jardin ou remises.

## Art. 8 Végétation, aménagements extérieurs et cabanes de jardin

1. Le plan désigne la végétation à maintenir en tant qu'élément structurant du site - accompagnement de rues, définition d'espaces publics ou collectifs, repères - et en tant que constituant de la valeur d'ensemble des cités-jardins.
2. Les jardins doivent conserver leur caractère d'espace de verdure (surfaces vertes et dégagements, terrasses et cheminements, arbres isolés, végétation en limite de parcelle).  
La végétation devra être entretenue de façon à ne pas compartimenter l'espace et à maintenir des vues entre jardins.  
Les arbres fruitiers existants doivent être maintenus, entretenus et remplacés le cas échéant.  
Les plantations nouvelles s'intégreront au site tout en ménageant les vues.  
Une attention particulière sera apportée au choix des matériaux. Le petit gravier rond (pesette) est à privilégier pour les terrasses et les cheminements.  
En vue de maintenir le maximum de surface végétale, les terrasses ne dépasseront pas une profondeur de 2 m. au nu de la façade des maisons.
3. Les murs, murets et clôtures doivent conserver leur caractère d'origine, en particulier ceux définis dans les plans respectifs des cités-jardins.  
Les clôtures entre jardins n'excéderont pas une hauteur permettant de maintenir les vues.
4. *secteur 1*  
L'implantation, le volume et le gabarit des cabanes de jardin et des pergolas définis par le plan d'origine de la Cité-jardin d'Aïre seront respectés.  
*secteur 2*  
L'implantation des cabanes en fond de jardin, proche de la limite parcellaire, sera privilégiée et s'accordera avec celle des cabanes voisines afin de préserver les vues entre jardins des deux cités.
5. La végétation et les aménagements extérieurs favoriseront la conservation et le développement des valeurs naturelles présentes sur le site. Les clôtures, en particulier, devront permettre le passage de la petite faune.
6. Les aménagements existants autorisés mais non conformes au présent règlement sont au bénéfice des droits acquis. Toutefois, sur préavis de la commission des monuments, de la nature et des sites et de la commune concernée, la délivrance d'une autorisation de construire peut être subordonnée à une amélioration ou à la suppression des éléments non conformes.

## Art. 9 Stationnement des véhicules

1. *secteur 1*  
Le stationnement des véhicules sur les fonds privés n'est pas autorisé.  
*secteur 2*  
A titre exceptionnel, le stationnement d'un véhicule par logement au maximum peut être autorisé sur les fonds privés, à la condition de préserver les jardins, la végétation existante et les vues.
2. Le revêtement des places de stationnement à l'air libre sera réalisé à l'aide de matériaux perméables.
3. Les couverts à voiture ou garages ne peuvent être autorisés que s'ils s'intègrent au caractère des lieux tant par leur implantation et leur dimension que par le choix des matériaux.

## Art. 10 Chemins piétonniers

Le libre passage des piétons doit être assuré le long des chemins piétonniers figurés sur le plan.

## Art. 11 Abrogation

Le plan de site « Cités-jardins d'Aïre » abroge pour partie le plan localisé de quartier n°27755-A (ACE 09.09.1987) pour la parcelle n° 4423 de la commune de Genève - Petit-Saconnex.